

## Infodienst Bauen und Finanzieren

### Wohneigentum stärkt regionale Verbundenheit

Die eigenen vier Wände machen glücklich und stärken die Verbundenheit zur Region – das zeigt eine Studie der Universität Hohenheim im Auftrag der LBS Stiftung Bauen und Wohnen. Demnach fördert Wohneigentum nicht nur das individuelle Wohlbefinden, es hat auch positive Auswirkungen auf das gesellschaftliche Zusammenleben.

Wie definiert man eigentlich Glück? Gesundheit, eine intakte Partnerschaft und finanzielle Sicherheit sind wichtige Faktoren. Aber auch ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zählen dazu. Das zeigt die Studie „Macht Wohneigentum glücklich?“. Laut der Umfrage sind Immobilienbesitzer in Deutschland glücklicher als Mieter: 60 Prozent der Eigentümer gaben an, im Augenblick sehr glücklich zu sein. Bei den Mietern waren es 43 Prozent.

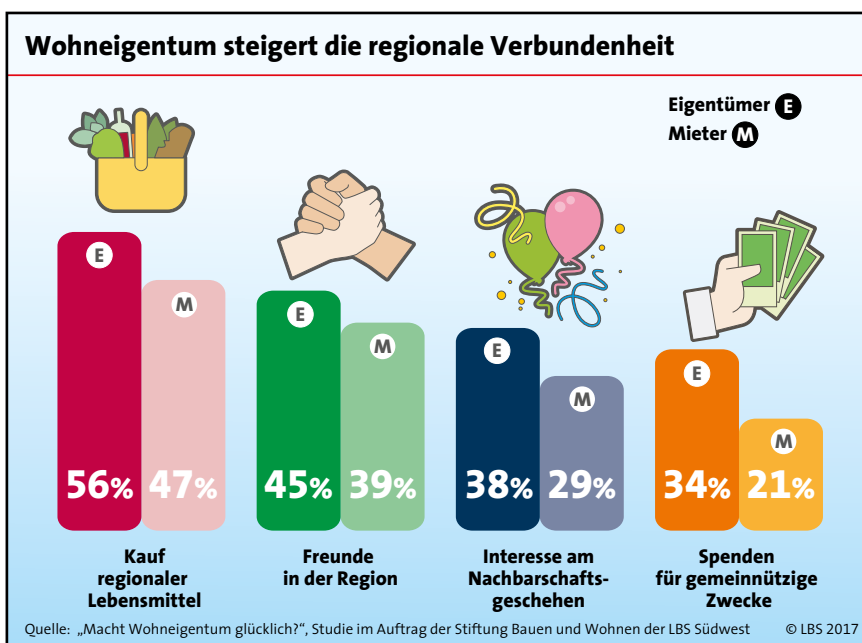
Zudem haben ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung positive Auswirkungen auf das gesellschaftliche Zusammenleben. So fühlen sich 64 Prozent der Immobilienbesitzer sehr verbunden mit der Region, in der sie leben. Bei den Mietern ist es knapp die Hälfte. Diese regionale Verbundenheit äußert sich etwa darin, dass Wohneigentümer mehr regionale Lebensmittel kaufen. Sie haben mehr Freunde in der Region, kümmern sich häufiger um die Geschehnisse in der Nachbarschaft und ihre Spendenbereitschaft für gemeinnützige Zwecke ist höher.

„Das heißt allerdings nicht, dass Mieter eine geringere gesellschaftliche Verantwortung empfinden als Wohneigentümer“, betont der Leiter der Studie Prof. Frank Brettschneider von der Universität Hohenheim. „Vielmehr rühren die Unterschiede daher, dass Mieter örtlich weniger fest verwurzelt sind als Immobilienbesitzer.“ Wer dauerhaft an einem Ort bleibt, fühlt sich automatisch stärker mit der Region verbunden und hat eher das Bedürfnis, sein Umfeld aktiv mitzugestalten. Folglich sind auch die Anreize, sich ehrenamtlich zu engagieren, bei Eigentümern etwas höher.

### Glücksstudie: Wohnsituation steigert Zufriedenheit

Die Hälfte der Deutschen bezeichnet sich selbst als „glücklich“ oder „sehr glücklich“. Laut LBS-Glücksstudie sind rund zwei Drittel der Befragten mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Ausschlaggebend sind dabei vor allem die Größe der Wohnung, ihr Preis und die Ausstattung. Aber auch die Lage und die Umgebung spielen eine große Rolle. So sind die Parkplatzsituation vor Ort oder die Entfernung zur Arbeitsstelle mit entscheidend für die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation. Ebenfalls von Bedeutung sind weichere Faktoren wie das Wohnumfeld – beispielsweise die Beziehung zu den Nachbarn. Immerhin gaben in der Studie 65 Prozent der Befragten an, dass ein gutes Nachbarschaftsverhältnis wichtig dafür sei, wie wohl man sich im eigenen Zuhause fühlt.

Alle Texte und Bilder unter:  
> [www.lbs.de/presse/bausparen](http://www.lbs.de/presse/bausparen)



---

## Infodienst Bauen und Finanzieren

---

### Eigene vier Wände – so funktioniert's

**Wohneigentum macht glücklich – gleichzeitig gehört der Bau oder Kauf einer Immobilie aber auch zu den größten Investitionen im Leben. Die Finanzierung muss daher perfekt auf die individuellen Bedürfnisse des Einzelnen abgestimmt sein, der richtige Finanzierungsmix spielt eine entscheidende Rolle.**

Eine realistische Kostenermittlung bildet die Grundlage für eine gute Finanzierung. Sinnvoll ist es, diesen **Finanzierungsplan** gemeinsam mit einem Fachmann zu ermitteln. Dabei sollten zunächst grundlegende Fragen geklärt werden, etwa wie viel Eigenkapital vorhanden ist, wie viel die Immobilie kosten darf, wie hoch der Finanzierungsbedarf ist und welche monatliche Tilgungsrate langfristig tragbar ist. Auch die Erwerbsnebenkosten – wie Maklercourtage, Notargebühren, Grundbucheintragung und Grundsteuer – müssen mit einkalkuliert werden. Diese können insgesamt mit bis zu zehn Prozent des Kaufpreises zu Buche schlagen und sind in der Regel sofort zu bezahlen. Sie sollten also bereits beim Kaufabschluss als Eigenkapital vorhanden sein. Wer sich für eine Bestandsimmobilie entscheidet, sollte zudem Modernisierungskosten einkalkulieren.

Sind die Kosten für den Traum vom Eigenheim ermittelt, muss die passende Finanzierung gefunden werden. Ein Mix aus **Eigenkapital**, Bauspardarlehen und Wohnbaudarlehen ist ideal. Das Eigenkapital ist das Fundament der Wohneigentumsfinanzierung. Damit sollten etwa 20 bis 30 Prozent der Gesamterwerbskosten abgedeckt werden. Dazu zählen Guthaben auf Konten, Barvermögen und Wertpapiere. Auch angesparte Guthaben aus Bausparverträgen gehören dazu.

Mit einem **Bauspardarlehen** können nochmal etwa 30 Prozent der Gesamtsumme finanziert werden. Dieses sorgt für Planungssicherheit bei der Finanzierung – gerade in Zeiten niedriger Zinsen. Denn die Konditionen für das Bauspardarlehen stehen bereits bei Vertragsbeginn fest und ändern sich bis zur vollständigen Rückzahlung nicht. Zudem sind Sondertilgungen auf das Bauspardarlehen jederzeit und in beliebiger Höhe möglich – kostenfrei und ohne Zinsaufschlag. Bausparer können darüber hinaus von staatlichen Förderungen wie Wohn-Riester\* profitieren. So können sie die Vorteile von LBS-Bausparen und Riester-Förderung optimal kombinieren.

Die übrigen 50 Prozent der Finanzierung können mit einem **Wohnbaudarlehen** komplettiert werden. Wichtig ist die Zinsbindungsfrist: Bei den aktuell niedrigen Zinsen sind langfristige Verträge sinnvoll, bei höheren Zinsen sollten eher kürzere Laufzeiten vereinbart werden.

\* Es gelten Fördervoraussetzungen.

---

### Gut zu wissen: Mit Eigenleistung die Baukosten senken

---

Wenn Bauherren selbst mit anpacken, erkennen Banken und Sparkassen diese Eigenleistungen in der Regel als Eigenkapitalersatz bei der Immobilienfinanzierung an. Im besten Fall lassen sich so rund zehn Prozent der Gesamtkosten einsparen, beispielsweise durch Maurerarbeiten, Fliesenlegen oder Tapezieren. Allerdings sollten Bauherren realistisch einschätzen, welche Arbeiten sich wirklich lohnen, denn der Laie braucht in der Regel deutlich länger als der Fachmann. Damit es nicht zu Verzögerungen kommt, müssen die Eigenleistungen zudem gut in den Bauablauf integriert und fachmännisch ausgeführt werden. Das Einsetzen von Fenstern oder Gas-, Wasser- und Elektroinstallationen sollte generell dem Fachmann überlassen werden.

Bei unzureichenden Vorarbeiten können die Handwerker die Übernahme der Gewährleistung verweigern. Wichtig für alle, die selbst anpacken, ist außerdem, sich und seine Helfer der Berufsgenossenschaft zu melden und gegen Arbeitsunfälle abzuschern.

---

### Alle Texte und Bilder unter:

> [www.lbs.de/presse/bausparen](http://www.lbs.de/presse/bausparen)